

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

DOSSIER N° 2507496

REQUERANTE : [REDACTED]

Avocat poursuivant : Henri BOITARD

Parcelles concernées :
EX 477
5701 Route de Savannah
97460 SAINT PAUL

AY1279
2 Chemin du nodd
97411 LA PLAINE ST PAUL

Jean MAYER · Vincent MAYER · Marine RAGOT
Commissaires de justice associés

Tél : 0262 92 14 14

Mail : etude@mayerassocies.fr

Siège : 57 rue Mazagran (97400) SAINT-DENIS

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET VINGT-HUIT JUILLET

A LA DEMANDE DE :

La SOCIETE FINANCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA REUNION (SOFIDER), société anonyme d'économie mixte au capital de 40 000 000 euros, dont le siège social est à Saint-Denis, au n° 3 rue Labourdonnais, immatriculée au R.C.S. de Saint-Denis sous le numéro B 314 539 347 - n° de gestion 78 B 82 - Code APE 652 C, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié es-qualité audit siège

Ayant pour Avocat constitué Maître Henri BOITARD, Avocat au barreau de Saint-Denis y demeurant 45 rue Général de gaulle, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU :

-d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire en date du 7 février 2019 passé par devant Me BEMAT, Notaire à SAINT PAUL

-d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire en date du 17 mai 2021 passé par devant Me ISSAC ISMAEL, notaire à SAINT PAUL

-d'une inscription de privilège de prêteur de deniers publié au service de la publicité foncière de Saint Denis le 1^{er} mars 2019 Volume 2019 V n°911

-d'une inscription de privilège de prêteurs de deniers publié au service de la publicité foncière de SAINT DENIS le 24 juin 2021 Volume 2021 V n°2654

-D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 13 juin 2025

-Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution

REQUIS A L'EFFET D'ETABLIR UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF des lieux désignés comme suit :

Sur le département de la Réunion - commune de SAINT PAUL au 2 Chemin du Noddi - 97411 LA PLAINE SAINT PAUL, une parcelle de terrain cadastrée AY1279 d'une contenance de 03a 52ca, édifiée d'une villa d'une surface relevée par diagnostiqueur de 118m² comprenant 3 chambres, 1 séjour/cuisine, 1 salle de bain/WC, 1 salle d'eau, 1 WC, 1 buanderie

Et

Sur le département de la Réunion - commune de SAINT PAUL au 5701 Route de Savannah, une parcelle de terrain non bâtie cadastrée EX477 d'une contenance de 02a 82ca



APPARTENANT A :

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Maître Marine RAGOT, Commissaire de Justice au sein de la SELARL MAYER RAGOT, Titulaire de l'Office de Commissaires de justice sis 57 rue Mazagran à (97400) SAINT-DENIS

CERTIFIE AVOIR PROCÉDE, en vertu des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, à la date portée en tête du présent procès-verbal à la visite des lieux desquels j'ai établi la description qui suit :

BIEN SITUÉ A LA PLAINE ST PAUL - 2 CHEMIN DU NODDI

I] DESCRIPTION GÉNÉRALE SOMMAIRE DU BIEN :

A] Situation générale du bien

COMMUNE ET ZONE D'IMPLANTATION -

-Commune et Zone : implanté à SAINT PAUL, commune ayant une population totale estimée à 104 556 habitants (Sources : Insee, populations légales des communes en vigueur à compter du 1er janvier 2022 - date de référence statistique : 1er janvier 2022).

B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en une maison à usage d'habitation, de type F4 sur deux niveaux comprenant :

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Varangue	RDC	0,00 m ²	16,60 m ²
Séjour/Cuisine	RDC	44,63 m ²	3,27 m ²
Chambre parentale	RDC	19,49 m ²	0,00 m ²
WC	RDC	1,96 m ²	0,00 m ²
Buanderie	RDC	5,11 m ²	0,00 m ²
Dégagements	1er	5,32 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	1er	15,47 m ²	0,00 m ²
Salle de bains/WC	1er	7,02 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	1er	19,90 m ²	0,00 m ²
Total		118,90 m ²	19,87 m ²
Annexes & Dépendances		Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse		RDC	28,87 m ²
Total			28,87 m ²



II] ETAT D'OCCUPATION DU BIEN SAISI / SYNDIC :

Le bien est actuellement occupé par [REDACTED] titulaire d'un bail à usage d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 intervenu et ayant pris effet le 15 février 2024 pour une durée de trois années. Loyer mensuel tel que figurant au bail : 2250.00€
Copie dudit bail demeure jointe au présent.

III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :

Je me suis rendue à la date portée en tête du présent procès-verbal au 2 chemin du noddî - 97411 LA PLAINE ST PAUL

En présence de :

- Madame Nathalie RUPERT, gérante de l'EURL DETAC, requise par mes soins de procéder aux diagnostics idoines

- Madame [REDACTED], conjointe du locataire et occupante des lieux

J'ai procédé au descriptif qui suit :

EXTERIEURS :

L'accès à la parcelle se fait depuis la voie publique via un portail électrique coulissant.

La parcelle est clôturée au moyen de murs en moellons surmontée de rambardes en bois.

Porte d'entrée en aluminium se situant à l'arrière de la parcelle (côté sud).

Je note la présence d'un jardin engazonné sur le côté sud de la parcelle. Côtés Est et Nord, présence d'une cour gravillonnée.

Peinture de façade : en bon état.

Présence d'une terrasse couverte côté nord-est et d'une terrasse en bois côté Nord-Ouest.

Toiture : tôles ondulées

INTERIEUR

REZ-DE-CHAUSSEE



SEJOUR/CUISINE :

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes : carrelage, bon état

Murs : peinture en bon état

Sous-face de plafond : peinture, bon état.

Eclairage : spots intégrés au plafond

Ouvertures : 2 fenêtres inamovibles. 1 baie vitrée à 3 pans coulissants, châssis aluminium, volet électrique + une porte d'entrée en aluminium.

Equipements : Evier, plaque de cuisson, hotte SIEMENS, four et micro-ondes encastrés, lave-vaisselle, réfrigérateur. Meubles hauts et bas en bon état.

BUANDERIE :

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes : carrelage, bon état

Murs : peinture en bon état

Sous-face de plafond : peinture, bon état.

Eclairage : un point lumineux au plafond

Ouvertures : jalousies 2 fois 5 lames vitrées, châssis aluminium + une porte d'entrée en aluminium

WC :

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes : carrelage, bon état

Murs : carrelage sur 50% de la hauteur. Partie supérieure peinte. Le tout en bon état. Je note tout de même la présence de légères fissures murales.

Sous-face de plafond : peinture, bon état.

Eclairage : un point lumineux au plafond

Equipements : un WC suspendu et un lave-main

Ouvertures : jalousies 5 lames vitrées

Porte en bon état

CHAMBRE PARENTALE :

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes : carrelage, bon état

Murs : peinture en bon état

Sous-face de plafond : peinture, bon état.

Eclairage : 2 points lumineux muraux

Ouvertures : une baie vitrée à deux pans coulissants châssis aluminium, en bon état défendue de l'extérieur par un volet roulant électrique en alu.

1 climatiseur

SALLE D'EAU :

Sol et plinthes : carrelage en bon état

Murs : carrelage, en bon état

Sous-face de plafond : peinture, bon état

Eclairage : un point lumineux au plafond

Equipements : une douche à l'italienne, un meuble vasque

Ouvertures : jalousies 5 lames vitrées

Accès à la salle d'eau uniquement depuis la chambre au moyen d'une baie vitrée à un pan coulissant



ETAGE

Accès possible depuis le rez-de-chaussée au moyen d'un escalier demi-tournant. Marches carrelées en bon état. Rambardes et garde-corps métallique.

CHAMBRE 1 :

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes : carrelage, bon état

Murs : peinture en bon état

Sous-face de plafond : peinture, bon état.

Eclairage : un point lumineux au plafond

1 Climatiseur

Ouvertures : une fenêtre à deux battants, châssis alu et volets à deux battants. Bon état.

CHAMBRE 2 :

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes : carrelage, bon état

Murs : peinture en bon état

Sous-face de plafond : peinture, bon état.

Eclairage : un point lumineux au plafond

Ouvertures : deux fenêtres à deux battants, châssis alu et volets à deux battants. Bon état.

1 climatiseur

SALLE DE BAINS/WC :

Sol et murs : travertin, bon état

Sous-face de plafond : peinture, bon état

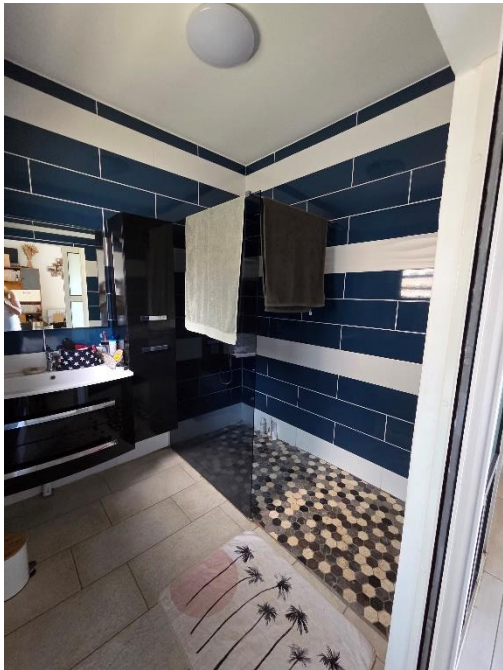
Eclairage : un point lumineux au plafond + un point lumineux mural

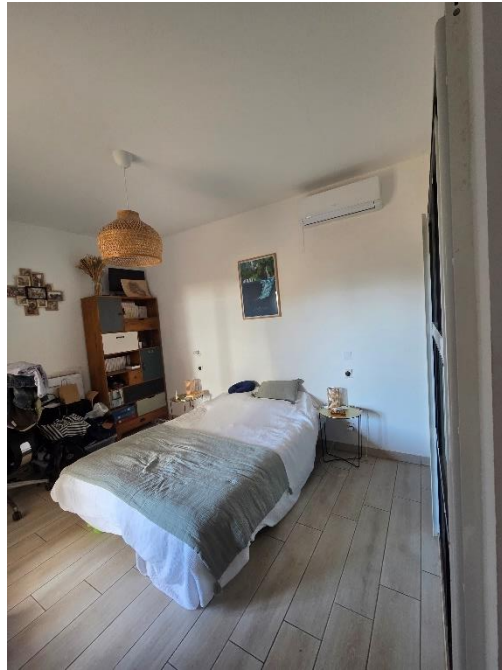
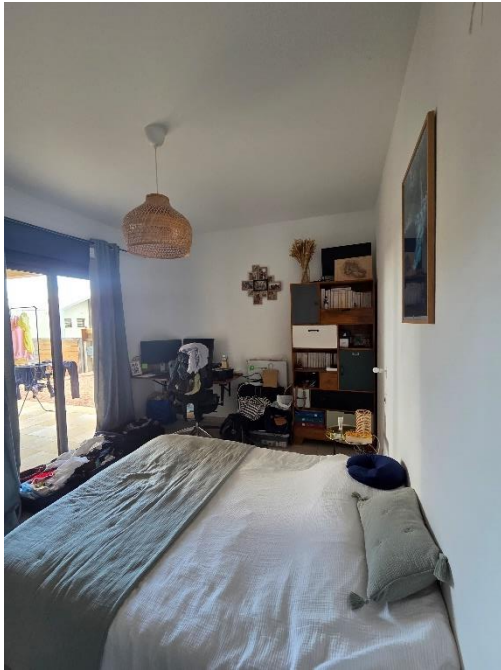
Equipements : un WC, une baignoire, un meuble vasque. Le tout en bon état.

Ouvertures : jalousies 2 fois 5 lames vitrées.

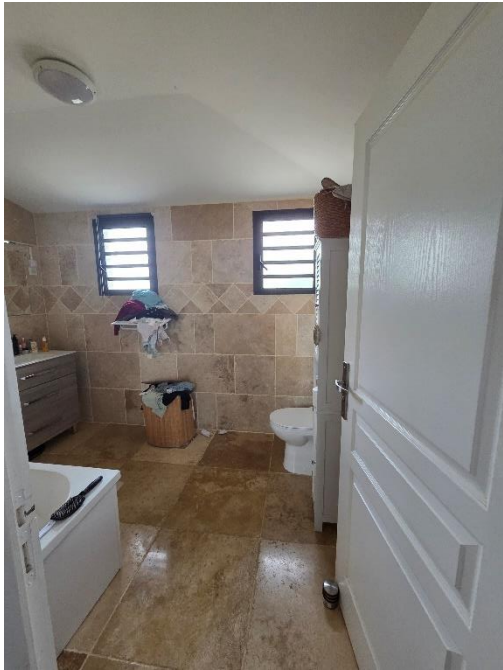


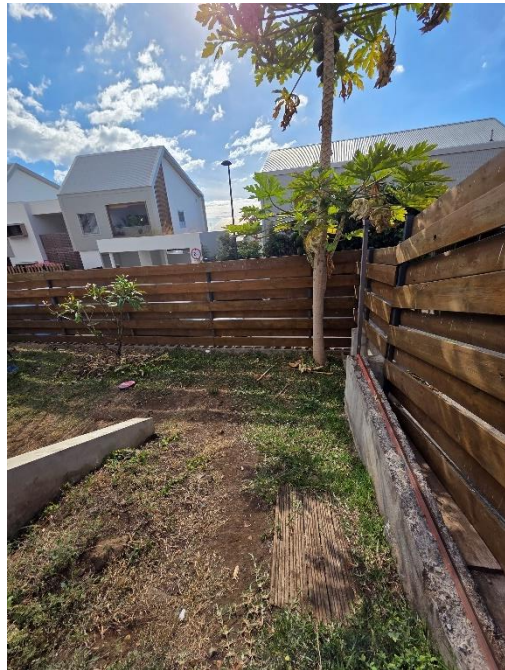




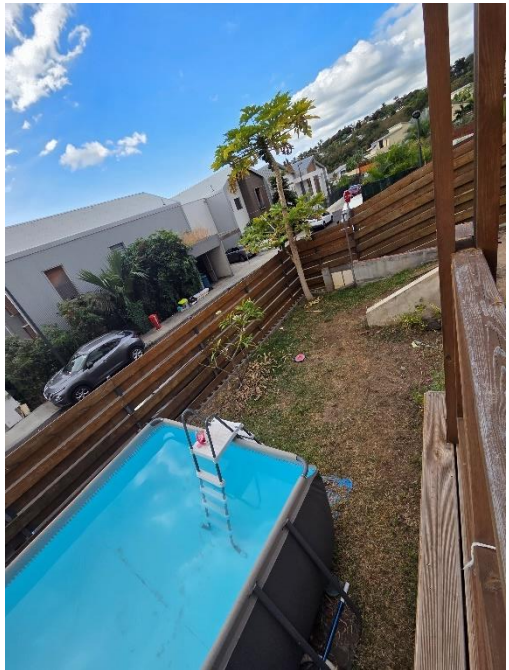




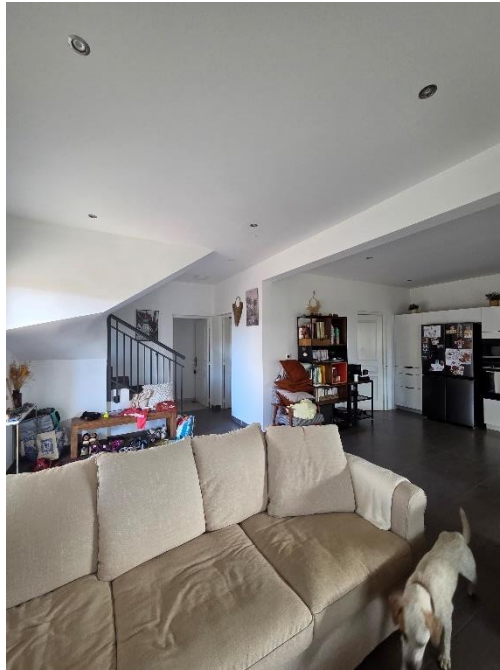












BIEN SITUE A ST PAUL - 5701 ROUTE DE SAVANNAH

Le bien consiste en une parcelle de terrain non bâtie située à l'angle de la route de savannah et de la rue du Fangourin à SAINT PAUL située 35 route de Savannah à SAINT PAUL (97460).

La parcelle est entièrement goudronnée, non clôturée.

Sur la parcelle, le propriétaire a installé des structures démontables de type chapiteaux, à usage commercial.

Le terrain est actuellement loué à [REDACTED], qui exploite un commerce de vente au détail de fruits et légumes. Il verse un loyer mensuel de 3000.00€. Je n'ai pas pu obtenir davantage d'informations sur ledit bail (type de bail, durée, date de prise d'effet).

Il convient pour tout acquéreur potentiel de la parcelle objet du présent descriptif de se reporter impérativement aux documents émanant du service urbanisme de la Commune de Saint Paul (PPR / PLU...) afin d'avoir une connaissance exhaustive de la réglementation applicable à la parcelle.

REPRODUCTION DES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES :











Après quoi, mes constatations étant achevées, je me suis retirée en mon étude où j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 22 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les diagnostics techniques réalisés par l'EURL DETAC.

Coût de l'acte :

Heure de début : 15h00

Heure de fin : 17h45, temps de rédaction compris

Emolument	300,26€
Vacation	411,84€
Transport	12,88€
Total HT	727,98€
TVA à 8,5%	61,98€
Total TTC	789,86€



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : [REDACTED] 1579 28.07.25

Le 29/07/2025



Bien : **Maison**
Adresse : **"Les SALANGANES"**
02 chemin du NODDI
97411 LA PLAINE ST PAUL

Référence Cadastre : **AY - 1279**

PROPRIETAIRE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DEMANDEUR

SELARL MAYER - RAGOT
57, rue MAZAGRAN
97400 ST DENIS

Date de visite : **28/07/2025**
Opérateur de repérage : **RUPERT Nathalie**



EURL DETAC
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
 Tel: 06 92 61 92 15
 e-mail: detac@orange.fr

FACTURE

EURL DETAC

09 place André CHENIER – Apt 43
 97420 LE PORT
 Tél. 06 92 61 92 15

SIRET : 509 218 640 000 43
 N°identification TVA : 401 005 092 186 40
 Police d'assurance : n°10583931804C111
 Code APE : 7112B

SA SOFIDER

03, rue LABOURDONNAIS
 97400 ST DENIS

Date	Numéro	Code Client	Echéance
29/07/2025	FA250729 1547	SOF00001	29/07/2025

Facture correspondant au(x) dossier(s) :

Num. dossier	Réf. Dossier	Effectuée le	Adresse Bien	Propriétaire
1579	[REDACTED]	28/07/2025	"Les SALANGANES" 02 chemin du NODDI - 97411 LA PLAINE ST PAUL	[REDACTED]

Num. dossier	Réf. article	Désignation	Qté.	PU TTC (€)	Montant TTC (€)	TVA (%)
1579	PACK002	Pack diagnostics Certificat de superficie et Termite Maison T4	1,00	230,00	230,00	8,50

Montant HT (€)	TVA (%)	Montant TVA (€)
211,98	8,50	18,02

Total TTC	230,00 €
Total TTC net	230,00 €
Total TVA	18,02 €
Total HT net	211,98 €

Total déjà réglé	0,00 €
-------------------------	--------

MONTANT A PAYER
230,00 €

Paiement par virement à réception de facture

Les attestations délivrées restent la propriété de la société DETAC jusqu'au règlement de la facture. Elles ne pourront être utilisées par le client avant leur règlement intégral. (Clause de Réserve de propriété - loi 80-335 du 12.05.80)

Loi N°92-1442 du 31 décembre 1992 : la présente facture est payable comptant. En cas de non-paiement à la date d'échéance, des agios seront décomptés sur la base de 3 fois le taux d'intérêt légal, selon la formule suivante : Facture TTC x Taux fixé par la loi x n jours
 360 jours

Selon l'article D441-5 du code de commerce, Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévue au douzième alinéa du I de l'article L. 441-6 est fixé à 40 euros.



(Coupon à retourner avec votre règlement, merci)

N° de Facture	Montant TTC	Code client	Dossier(s) lié(s)
FA250729 1547	230,00	SOF00001	1579



STE DETAC EURL
APT 43 HELIOSPACE
9 PLACE ANDRE CHENIER
97420 LE PORT

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Code Banque	Code guichet	Code BIC
10107	00397	BREDFRPPXXX
Numéro de compte 00136019892	Clé 38	
Domiciliation BRED LE PORT		

Numéro de compte bancaire international :

FR76 1010 7003 9700 1360 1989 238





EURL DETAC
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
 Tel: 06 92 61 92 15
 e-mail: detac@orange.fr

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : **Maison**
 Adresse : **"Les SALANGANES"**
02 chemin du NODDI
97411 LA PLAINE ST PAUL

Descriptif du bien : **Maison F4, toiture tôle.**
 Encombrement constaté : **Toutes les pièces par des meubles et divers objets.**

Nombre de Pièces : **4**

Référence Cadastre : **AY - 1279**

Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Néant**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du donneur d'ordre :

Nom / Prénom : **SELARL MAYER – RAGOT – Me RAGOT**
pour le compte de la SOFIDER
 Qualité : **Huissier de justice**
 Adresse : **57, rue MAZAGRAN**
97400 ST DENIS

- Désignation du Propriétaire

Nom / Prénom : **[REDACTED]**
 Adresse : **02, chemin du NODDI**
97411 LA PLAINE ST PAUL

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Huissière de Justice - Mme RAGOT**

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **RUPERT Nathalie**
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **EURL DETAC**
 Adresse : **09 place André CHENIER – Apt 43**
97420 LE PORT
 N° siret : **509 218 640 000 43**
 N° certificat de qualification : **ODI - 00184**
 Date d'obtention : **07/11/2022**
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
CESI CERTIFICATION
30 rue Carbone
75015 PARIS - 15EME

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA FRANCE IARD S.A.**

N° de contrat d'assurance : **n°10583931804C111**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2025**

D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :		
Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
RDC		
Varangue	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Garde-corps - Bois Vernis	Absence d'indice.
Séjour/Cuisine	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Baie vitrée - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneau de particule	Absence d'indice.
	Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.
	Escalier - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Escalier Main-courante - aluminium Peinture	Absence d'indice.
Chambre parentale	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Baie vitrée - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneau de particule	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.
	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Jalousies - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
WC	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Jalousies - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneau de particule	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
Buanderie	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Jalousies - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois, aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
Terrasse	Revêtement de sol - Bois	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Garde-corps - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Charpente - Bois Vernis	Absence d'indice.
	Ossature - Bois Vernis	Absence d'indice.
1er		
Dégagements	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Jalousies - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Garde-corps - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
Chambre n°1	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant, ouvrant et volets - aluminium Peinture	Absence d'indice.
Salle de bains/WC	Meuble - Panneau de particule	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Jalousies - aluminium Peinture	Absence d'indice.
Meuble - Panneau de particule	Absence d'indice.	
Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.	

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
	Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.
Chambre n°2	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant, ouvrant et volets - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneau de particule	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E	IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION
	Néant

F	IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION
	Néant

G	MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES
	<p>1. examen visuel des parties visibles et accessibles :</p> <p>Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.</p> <p>Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;</p> <p>Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;</p> <p>Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).</p> <p>2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :</p> <p>Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.</p> <p>L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.</p> <p>3. Matériel utilisé : Poinçon, échelle, lampe torche...</p>

H	CONSTATATIONS DIVERSES
	Absence d'indice d'infestation de termite aux abords de la construction
	NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

RESULTATS
Le présent examen fait état d'absence de Terme le jour de la visite.

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 28/01/2026.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur



Référence : [REDACTED]
Fait à : **LE PORT** le : 29/07/2025

Visite effectuée le : **28/07/2025**

Durée de la visite : **0 h 30 min**

Nom du responsable : **RUPERT Nathalie**

Opérateur : Nom : **RUPERT**

Prénom : **Nathalie**

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

[REDACTED] 28.07.25 T

4/4





EURL DETAC
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
 Tel: 06 92 61 92 15
 e-mail: detac@orange.fr

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
 Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
 Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Maison Nombre de Pièces : 4 Référence Cadastre : AY - 1279	Adresse : "Les SALANGANES" 02 chemin du NODDI 97411 LA PLAINE ST PAUL Propriété de: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Mission effectuée le : 28/07/2025 Date de l'ordre de mission : 22/07/2025 N° Dossier : BIMA 1579 28.07.25 C
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :	
<h3 style="color: blue;">Total : 118,90 m²</h3> <p style="color: blue;">(Cent dix-huit mètres carrés quatre-vingt-dix)</p>	
Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Varangue	RDC	0,00 m ²	16,60 m ²
Séjour/Cuisine	RDC	44,63 m ²	3,27 m ²
Chambre parentale	RDC	19,49 m ²	0,00 m ²
WC	RDC	1,96 m ²	0,00 m ²
Buanderie	RDC	5,11 m ²	0,00 m ²
Dégagements	1er	5,32 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	1er	15,47 m ²	0,00 m ²
Salle de bains/WC	1er	7,02 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	1er	19,90 m ²	0,00 m ²
Total		118,90 m²	19,87 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	RDC	28,87 m ²
Total		28,87 m²

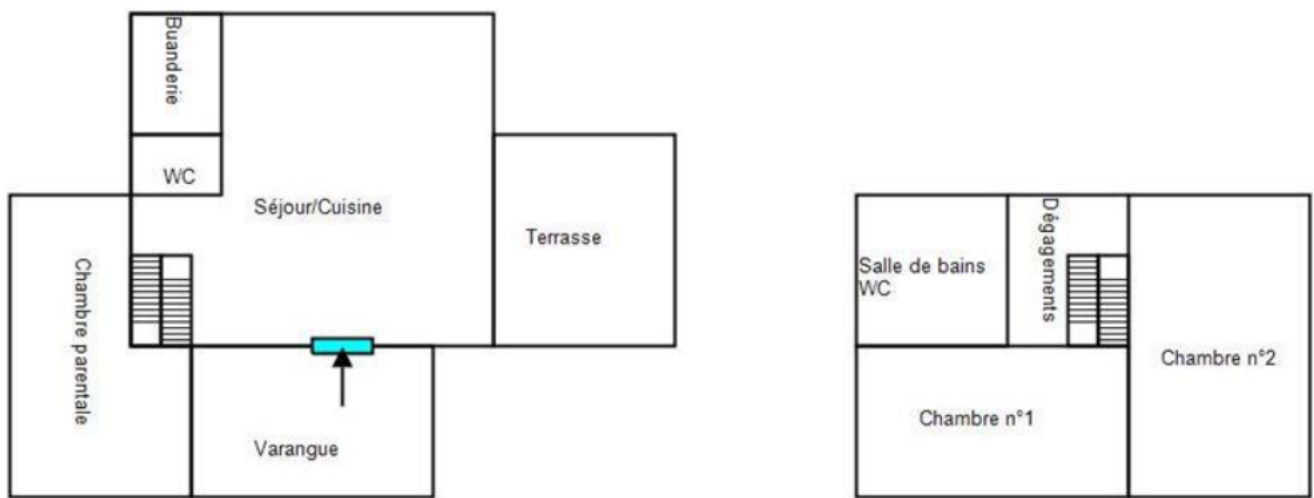
La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DETAC qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à LE PORT, le 29/07/2025
 Nom du responsable :
 RUPERT Nathalie



Croquis N°1



SYNTHESE DES ATTESTATIONS

RAPPORT N° BIMA 1579 28.07.25

Attestation d'assurance



Adhésion
N°C111

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnostic technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

DETAC
9 PLACE ANDRE CHENIER - APT 43
97420 LE PORT

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances**, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 10583931804C111.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées au contrat, *sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.*

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNEE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 21 janvier 2025
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature ;

LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 - 75017 PARIS
RCB Paris 306 123 069 - N°ORIAS 07 000 473

Certificat de qualification

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DÉFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00184
Version 12

Nous attestons que :
RUPERT Nathalie

Né(e) le : 20/08/1968
A : LE PORT

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Termites DROM
Amiante sans mention
Electricité

Validité du Certificat

Du 07/11/2022 au 06/11/2029
Du 10/12/2022 au 09/12/2029
Du 27/01/2024 au 26/01/2031

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 01/09/2024

Le Directeur



Sébastien MAURICE



TOQUET IMMOBILIER

**49 Rue Jules Olivier
97400 SAINT DENIS**

BAIL DE LOCATION A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE **- (REGI PAR LA LOI N°89.462 DU 06 JUILLET 1989) -**

- ENTRE LES SOUSSIGNES -

LE PROPRIETAIRE : ██████████

██████████ TOQUET IMMOBILIER – Administratrice de Biens,
Agence Immobilière, représentée par son gérant, Monsieur Pascal TOQUET – 49 Rue Jules Olivier – 97400
SAINT DENIS –

DENOMME CI-APRES LE « BAILLEUR », D'UNE PART,

LE LOCATAIRE :

Monsieur ██████████
Profession : DAF chez INFINIGATE – 8 rue de la Ferme – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

DENOMME CI-APRES LE « PRENEUR » D'AUTRE PART,

- IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT -

LE BAILLEUR : ██████████

Donne par les présentes à bail à loyer au :

LE PRENEUR: ██████████

Qui accepte les locaux lui appartenant, dont, la consistance, la destination figure aux paragraphes suivants :

-- DESIGNATION --

Dans la Commune de : **LA PLAINE SAINT-PAUL 97411 – 2 chemin du Noddi – Villa N°19 – Lot LES SALANGANES**

LOCAUX ET EQUIPEMENTS A JOUISSANCE EXCLUSIVE : Villa de type T4 à étage, d'une surface habitable de 117,09m2 sur un terrain clôturé de 400m2

Comprenant : au rdc un séjour/salle à manger, une cuisine équipée (plaque de cuisson, hotte, four, réfrigérateur, lave-vaisselle) et aménagée de meubles hauts et bas, une chambre climatisée, une salle d'eau avec douche à l'italienne, meuble vasque, un WC et une varangue

- à l'étage : un dégagement, 2 chambres climatisées, une salle de bain avec baignoire, meuble vasque et WC.

Entrée de véhicules

EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES A USAGE COMMUN : NEANT

-- DESTINATION DU BIEN LOUE --

Le bien loué est exclusivement destiné à l'habitation principale du preneur et des membres de sa famille. Il ne pourra sans l'autorisation expresse du bailleur, exercer aucune profession libérale, artisanale ou commerciale.

-- SITUATION LOCATIVE ANTERIEURE --

L'appartement était loué, sous contrat de location à usage d'habitation principale régi par la loi N°89.462 du 06 juillet 1989-

--DUREE--

Le présent bail est consenti pour une durée de **TROIS ANNEES (03)**

Entières et consécutives, commençant à courir le : **QUINZE FEVRIER DE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE (15 / 02 / 2024)**

Pour se terminer le : QUATORZE FEVRIER DE L'AN DEUX MILLE VINGT SEPT (14 / 02 / 2027)

-- RENOUELEMENT DU BAIL--

A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, sauf congé dans les conditions de forme et de délai prévus plus loin, le contrat de location, parvenu à son terme, sera renouvelé pour une durée égale à celle du contrat initial ou, si, celle du contrat initial est inférieure, au moins égale à trois ans, s'il s'agit d'un bailleur, personne physique, et, à six ans, pour les bailleurs, personnes morales.-

Ce renouvellement entraînera des frais qui seront moitié à la charge du preneur, moitié à la charge du bailleur.- Le bailleur peut proposer le renouvellement, en respectant un préavis de **SIX MOIS** à compter de la réception, par le locataire, soit de l'exploit de l'Huissier, soit de la lettre recommandée avec avis de réception, avec proposition d'un nouveau loyer, si, celui d'origine est manifestement sous-évalué.-

Dans ce cas, le nouveau loyer est fixé par référence, à ceux habituellement constatés dans le voisinage, pour des logements comparables.

La notification, faite par le bailleur, reproduira intégralement, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17C, et mentionnera le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat.

A défaut de saisie, le contrat est reconduit de plein droit, aux conditions antérieures, du loyer éventuellement révisé.

Le contrat, dont le loyer est fixé judiciairement, est réputé renouvelé pour trois ou six ans, comme indiqué plus haut, et ce, à compter de la date d'expiration du bail précédent.-

Si, le bailleur offre le renouvellement, il lui est interdit de donner congé pour la même échéance du contrat.

--CONGE DONNE PAR LE LOCATAIRE--

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, à condition de manifester sa volonté, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte d'huissier, **TROIS MOIS** avant le terme choisi.

Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Ce délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans, dont l'état de santé justifie un changement de domicile.-

Il ne court qu'à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Pendant le délai de préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai du préavis, sauf si, son logement

se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. A l'expiration du délai du préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

-- CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR--

Si le bailleur n'a pas proposé le renouvellement, il peut donner congé à son locataire, pour le terme du bail, en respectant un délai de préavis de six mois. Ce congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier.-

Le délai de préavis ne court qu'à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.-

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges, que, pour le temps où il a occupé réellement les lieux.

A l'expiration du délai, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Le congé donné par le bailleur, doit être justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.-

--MONTANT DU LOYER – PRIX

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer TTC annuel : VINGT SEPT MILLE EUROS ET ZERO CENT (27 000,00€)

Payable par mois et d'avance avant le six (06) de chaque mois, et pour la première fois le : **QUINZE FEVRIER DE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE (15 / 02 / 2024)**

En espèces, par chèque ou virement entre les mains du bailleur ou de son mandataire, et, au gré du bailleur.

LES REDEVANCES MENSUELLES SE DECOMPOSENT DE LA FACON SUIVANTE :

<u>LOYER PRINCIPAL</u>	DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS ET ZERO CENT	2 250,00€
<u>PROV SUR CHARGES</u>	PAIEMENT ANNUEL	
<u>PROV ORDURES MENAGERES</u>	PAIEMENT ANNUEL	
<u>LOYER T.T.C.</u>	SEPT CENT VINGT EUROS ET ZERO CENT	2 250,00€

-- INDEXATION--

Le loyer ci-dessus fixé, sera révisé au terme de chaque année du contrat, soit le : **PREMIER FEVRIER**

En plus ou en moins, en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) publié par l'I.N.S.E.E.-

Pour l'application de la présente clause, il est précisé que l'indice de base à retenir est celui du **TROISIEME TRIMESTRE DE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS soit 138,33 – paru le 13 octobre 2023-**

La révision prendra effet par la publication du cours de l'indice du même trimestre de l'année suivante, sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à une notification préalable.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions, et selon le coefficient de raccordement mentionné par l'I.N.S.E.E.-

-Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire : **NEANT**

-Nature et Montant des Travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat : **NEANT**

--AUTRES REDEVANCES --

En outre, toutes les charges et impositions prévues comme récupérables, par la loi auprès des locataires, seront à la charge du preneur. Elles pourront être réclamées au locataire, soit globalement, soit mensuellement, à titre de provisions, en même temps que le loyer.-

Le Locataire paiera directement ses consommations et abonnements, pour l'eau, l'électricité, et le téléphone.-

Les contrats restés éventuellement au nom du bailleur, feront l'objet de remboursement par le locataire.

IMPORTANT : Sera considéré dans ses paiements, en situation irrégulière, tout locataire qui, le 06 du mois, ne se sera pas acquitté de ses redevances mensuelles.

Un ordre de virement ne vaudra paiement, que, lorsque le compte du bailleur aura été crédité des sommes dues.-

Un chèque, ne vaudra paiement, que s'il n'a pas été retourné par la banque, pour un motif quelconque.-

RELANCE POUR IMPAYES : Les relances pour impayés représentent une situation anormale et désagréable, aussi bien pour le bailleur que pour le preneur.-

Les frais occasionnés par les relances seront intégralement supportés par le locataire, à savoir : - Coût de la lettre de rappel – Huissier – Greffe – Avocat.-

LETTRE DE RAPPEL : Le coût est basé sur les frais occasionnés pour chaque relance qui comprend :

A. – Coût de Secrétariat : Recherche – Classement – Établissement de la lettre

B. – Coût de Direction : Contrôle – Signature –

C. – Fourniture : Enveloppe – Papier – Machine et Frais PTT. – Chaque lettre de rappel supportera un coût égal à celui du SMIC Horaire HT cours, à la date de la relance, arrondi à l'euro supérieur.-

Dans l'immédiat, le SMIC Horaire est à **11,52€**

La lettre de relance est à : 10,00€ et la lettre de relance en recommandée est à 15€

Le locataire reconnaît que son attention a été particulièrement attirée sur ce point, et, il déclare accepter de s'y conformer.-

DEFAUT DE PAIEMENT PAR SUITE DE LITIGE : Nul n'étant censé faire justice par lui-même, il est expressément convenu que, le prix du loyer fixé ainsi que, ses accessoires devront être payés dans les délais impartis, comme il a été cité ci-dessus.

En cas de litige éventuel, le locataire s'interdit de retenir par de vers lui ou de verser à une caisse de dépôt et de consignation quelconque, le montant de ses redevances.

Si, néanmoins, il passait « outre », tous les frais de procédure de recouvrement, resteraient entièrement à sa charge.

En cas de conflit, et de non entente amiable, le preneur devra saisir, la juridiction compétente.

-- CONDITIONS GENERALES DU BAIL--

Le présent bail est consenti et accepté, en outre des conditions déjà examinées, aux conditions générales ci-après, exprimées, que les parties s'engagent à observer.-

-- OBLIGATIONS GENERALES DU BAILLEUR--

Le bailleur est tenu des obligations résultant du code civil et de celles spéciales, suivantes qui y dérogent :

--Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement.-

--Assurer au locataire, la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.-

--Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et, y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normale des locaux loués.-

--Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que, ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

--Délivrer au locataire qui en fait la demande, gratuitement, une quittance portant le détail des sommes versées par le locataire, en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.-

--OBLIGATIONS GENERALES DU LOCATAIRE--

Le preneur est tenu des obligations générales suivantes :

- De payer le loyer et les charges récupérables, aux termes convenues.-
 - D'user paisiblement des locaux loués, suivant la destination qui leur a été donné par le contrat de location.-
 - De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans le locaux, dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu, par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.-
 - De prendre à sa charge, l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que, l'ensemble des réparations locatives définies par le décret du Conseil d'Etat, sauf, si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de constructions, cas fortuits ou force majeure.-
 - De laisser exécuter dans les lieux loués, les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que, les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
 - Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée, dont le locataire aura été privé.
 - Si les réparations sont de telle nature, qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire au logement du preneur, et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.-
 - De ne pas transformer les locaux et équipements loués, sans l'accord écrit du propriétaire, à défaut de cet accord, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées, sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation des frais engagés, le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou de la sécurité du local.-
 - De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de preneur et d'en justifier, lors de la remise des clés, puis, chaque année, à la demande du bailleur.-
 - Acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières ou autres incombant au locataire ou toutes taxes auxquelles sont ou pourront être assujettis ceux-ci.-
 - Satisfaire en outre à toutes les charges de ville et de Police auxquelles, les locataires sont ordinairement tenus de manière que, le bailleur ne puisse être aucunement inquiété à ce sujet.-
 - Se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété, le cas échéant, ainsi qu'à tout règlement intérieur existant ou devant intervenir, concernant la bonne tenue de l'immeuble.-
- Il ne pourra faire usage, dans les cheminées et conduits de fumée, desservant les lieux loués, d'aucun appareil à combustion lente ou feu continu. Il reconnaît avoir été avisé de ce que, la violation de cette interdiction pourrait présenter de dangers, et, qu'il pourra réclamer, en cas d'accident résultant pour lui et pour les siens, de l'usage de tels appareils de chauffage, aucune indemnité.
- Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que, chaudières central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc..., devront faire l'objet d'un contrat annuel d'entretien, auprès d'un entrepreneur compétent.-
- Le bailleur ou ses représentants pourront demander à cet égard, toutes justifications.-
- En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus, et les conduits, devront être effectués dans le mois précédant le départ du locataire.-
 - Il ne devra, ou, toute personne se trouvant dans les lieux, de son chef, en aucun cas, jeter des ordures, des débris, tampons, linge et eaux ménagères, dans les cours, dans les W.C.et conduites de tout ordre, sinon, les frais de nettoyage et de dégorgement, resteraient à sa charge.-
 - Il veillera à ne mettre aux fenêtres, ou balcons, aucun vêtement ou linge.-
 - Signaler immédiatement, au bailleur, les dégradations ou accidents de toutes sortes, ainsi que les fuites ou infiltrations d'eau pluviales, ou autres, pouvant se produire dans le bien loué.-
 - En cas de congé, donné ou reçu, laisser visiter les lieux, tous les jours ouvrables, pendant, au plus, deux heures, sauf dimanche et fêtes, et ce, indépendamment du droit, pour le propriétaire ou son représentant, de pénétrer dans les lieux loués, pour en vérifier l'état location.-

-- NON DISPONIBILITE DU LOGEMENT--

N E A N T

-- CLAUSES PARTICULIERES--

Est joint au présent bail :

-la liste des entretiens et réparations locatives décret n°87-712 du 26/08/1987

-le plan de prévention des risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des articles L125-5 et R 125-26 du code de l'environnement

-- CESSION ET SOUS-LOCATION --

On rappelle ici l'interdiction formulée par l'article 8 de la Loi du 06 juillet 1989, qui était aussi, d'ailleurs, l'article 8 de la loi du 23 décembre 1986.- La protection du sous-locataire n'existe pas.-

Il convient de préciser que, si, le bailleur donne son accord à une sous-location, le prix du loyer au mètre carré de surface habitable, des locaux sous-loués, ne peut excéder celui payé par le locataire principal.-

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit, à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.-

Les dispositions de la loi ne sont applicables au contrat de sous-location.(ART.8 LOI DU 06 JUILLET 1989).

**-- LE SORT DU BAIL EN CAS D'ABANDON DU DOMICILE
OU DE DECES DU PRENEUR--**

Sous réserve des dispositions de l'article 1751 du Code Civil, en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continu au profit du conjoint.-

En outre, en cas d'abandon du domicile, par le preneur, et, en l'absence de conjoint, bénéficiant de l'article 1751 du Code Civil, le contrat de location continue au profit des descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui, depuis un an à la date de l'abandon du domicile.-

En cas du décès du preneur, le contrat de location est transféré, sous réserve des droits d'attribution préférentiels du conjoint, survivant ou de tout héritier, copropriétaire : au conjoint survivant, aux descendants, aux ascendants, au concubin notoire, ou aux personnes à charge, qui vivaient avec le preneur, depuis au moins un an, à la date du décès.

A défaut de personne remplissant les conditions prévues, le contrat de location est résilié de plein droit, par le décès du locataire, ou par ce dernier.-

--GARNISSEMENT DE MEUBLES--

Le preneur garnira et tiendra constamment garnis, les lieux loués de meubles et objets mobiliers lui appartenant, en quantité et valeur suffisante, pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions de la location, à peine d'expulsion, à moins qu'il, ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.-

-- SOLIDARITE – INDIVISIBILITE --

Le preneur, ainsi que toute personne se trouvant dans les lieux, sans qu'elle puisse, pour autant prétendre au bénéfice du bail, à titre personnel, les héritiers ou successeurs, dans les termes de l'Article 14 de la loi du 06 juillet 1989, seront tenus indivisément et solidairement, du paiement du loyer et de l'exécution de toutes clauses et conditions du présent bail.

-- RESILIATION DE PLEIN DROIT DU BAIL--

En cas de non-paiement des loyers, ou des charges, aux termes convenus, ou pour non versement du dépôt de garantie, deux mois après un commandement de payer, resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.-

Faute par le locataire, de se libérer ou de saisir le juge, dans le délai de deux mois, donné par le commandement, l'expulsion de preneur pourra être ordonnée par simple ordonnance du juge, des référés. Dans ce cas, tous les frais de recouvrement, seront à la charge du preneur.

A défaut d'assurance contre les risques, dont le preneur doit répondre, et, un mois après un commandement de justifier de son assurance, demeuré infructueux, le contrat serait également résilié de plein droit.-

De même, l'expulsion du preneur, pourrait être ordonnée par simple ordonnance du juge des référés à la discrétion du bailleur, et, dans ce cas, tous les frais consécutifs de la procédure, resteraient à la charge du preneur.

En cas d'inexécution de l'une des conditions du présent bail, autres que celles visées ci-dessus, le bailleur ne pourra demander la résiliation du contrat, dans les termes de l'Article 1184 du Code Civil.

- DEPOT DE GARANTIE -

A titre de garantie de l'entière exécution par le preneur, de ses obligations locatives, le locataire a versé lors du premier bail la somme de : **DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS ET ZERO CENT (2 250,00€)**

Représentant UN MOIS DE LOYER EN PRINCIPAL

Cette somme, non susceptible de révision, ni au cours du contrat, ni lors du renouvellement de ce contrat, sera restituée au preneur, dans un délai maximum d'**UN MOIS**, à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des sommes dont celui-ci, pourrait être tenu aux lieux et places du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée.

Le locataire ne peut se faire justice lui-même en imputant d'office le dépôt de garantie sur les derniers termes impayés du loyer. Dans ce cas, une "sanction" pourrait être prononcée contre lui par le juge.-

-- ETAT DES LIEUX -

Un état des lieux sera établi en début de location, et, en fin de location, lors de la restitution des lieux.

- Il devra être obligatoirement contradictoire, que ce soit, dans le cas d'un constat par huissier, ou d'un constat établi librement entre les parties.-

Il ne pourra être établi ni les jours fériés, ni les samedis.-

-- RESTITUTION DES LIEUX --

Le locataire s'engage à prévenir le bailleur, une semaine à l'avance, du jour et de l'heure de son départ, pour qu'un état des lieux de sortie puisse être dressé. Il s'engage à ne pas faire résilier ses polices d'eau et d'électricité, pour permettre le constat du bon fonctionnement de certains appareils (W.C., lavabo, bidet, douche, chauffe-eau, etc...)

Ce constat de sortie, ne pourra être établi que, de 8 H à 17 H et, du lundi au vendredi, SAUF, Jours fériés.

En cas de refus de laisser visiter, le preneur supportera tous les frais de poursuites, dans exception, payés par le bailleur (Greffé, Huissiers, Avocat, etc...).

Dans le cas des jours non travaillés, ci-dessus précisés, l'établissement de l'état des lieux, devra être reporté au premier jour ouvrable, suivant cette période, à l'exception du samedi.

-FRAIS ET HONORAIRES-

Il est ici rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 06 juillet 1989 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et de meure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Le montant des honoraires à la charge du locataire pour la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 8,00€/m² TTC de la surface habitable.

Le montant des honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux est fixé à un montant de 3,00€/m² TTC de la surface habitable.

Les honoraires de visite, de constitution du dossier, de rédaction du bail partagés entre le bailleur et le locataire sont de :

-charge locataire : **NEUF CENT TRENTE SIX EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTS (936,72€)**

-charge bailleur : **NEUF CENT TRENTE SIX EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTS (936,72€)**

Les honoraires d'état des lieux d'entrée, partagés entre le bailleur et le locataire sont de :

-charge locataire : **TROIS CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET VINGT SEPT CENTS (351,27€)**

-charge bailleur : **TROIS CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET VINGT SEPT CENTS (351,27€)**

**-- REMBOURSEMENT PAR SUITE DE
RENONCIATION DE LA PART DU LOCATAIRE --**

Si, le locataire décidait de ne plus donner suite à son contrat, pour une raison quelconque, aucune somme qu'il aurait payée, ou, qui serait due par lui, ne pourrait faire l'objet d'une ristourne, ou d'une remise, à l'exception toutefois de la caution.-

-- ELECTION DE DOMICILE --

Pour l'exécution des présentes, et, notamment pour la notification de toute demande en renouvellement éventuel, révision de loyer et actes de poursuites, les parties font élection de domicile à savoir

POUR LE PRENEUR : DANS LES LIEUX LOUES.-

**POUR LE BAILLEUR : AU CABINET TOQUET IMMOBILIER – 49 Rue Jules Olivier –
97400 SAINT DENIS**

--CLOTURE -

Le présent bail a été établi en trois exemplaires, dont un a été remis au preneur qui le reconnaît.

**FAIT A SAINT DENIS DE LA REUNION,
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE NEUF JANVIER (09 / 01 / 2024)**

**LE PRENEUR
(LU ET APPROUVE)
(SIGNATURE)**

████████████████████

**LE BAILLEUR
(LU ET APPROUVE)
(SIGNATURE)**



5. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R1

Le zonage R1 est déterminé par les zones les plus fortement exposés aux conséquences des différents phénomènes de mouvement de terrain et/ou inondation.

Ces zones correspondent aux aléas très élevé ou élevé mouvements de terrain et / ou un aléa fort, moyen, faible ou nul inondation.

Transcription réglementaire aléa/enjeux			MOUVEMENTS DE TERRAIN					
			Très élevé élevé	Moyen			Modéré Faible	Nul
				Autres secteurs	Secteurs à enjeux jugés sécurisables			
INONDATION	fort	Hors centre urbain	R1	R1	Rg	R1	R1	R1
		Centre urbain					R1B1	
	moyen	R1	R2	B2u	B2	Bg	B2	
	faible	R1	R2	B2u	B3		B3	
	nul	R1	R2	B2u				

Les principes généraux qui s'appliquent sur cette zone sont les suivants :

- l'interdiction des nouvelles constructions ;
- la non augmentation de la population exposée ;
- la non aggravation des risques.

Certaines règles sont valables dans l'ensemble des zones R1 et d'autre, plus spécifiques à un aléa inondation ou mouvement de terrain d'une intensité donnée, ne s'appliqueront que dans certains sous-secteurs.

Cote de référence : c'est le niveau atteint par une crue centennale en zone inondable. À défaut d'être connue, la cote de référence se situe à 1 m ou 0,5 m au-dessus du terrain naturel en zone R1 pour les secteurs situés respectivement en aléa inondation moyen ou faible. Des études appropriées pourront définir la cote de référence à la parcelle. Pour les secteurs de l'Ermitage-les-Bains et la Saline-les-Bains, celles-ci ont été précisées par modélisation hydraulique et sont identifiées sur les cartes d'aléas inondation afférentes.

Comme indiqué au chapitre 3.4, quatre annexes sont adossées au présent règlement pour mieux appréhender les règles définies ci-dessous

5.1.SONT INTERDITS

De façon générale, sont interdits les travaux conduisant à augmenter le nombre de logements ou de personnes exposées aux risques sont interdits. Plus précisément, sont interdits tous travaux et aménagements, constructions et ouvrages, installations et activités, de quelque nature qu'ils soient sauf ceux expressément autorisés au paragraphe 5.2.

Et notamment :

Travaux et aménagements :

Dans l'ensemble des zones R1

- les talus et soutènements autres que ceux autorisés au paragraphe 5.2 dans les travaux visant à réduire les conséquences des risques ;
- tous travaux pouvant entraîner des rejets d'eau et infiltrations dans les sols.

En plus, dans les zones R1 concernées par un aléa mouvement de terrain très élevé et élevé

- les remblais, déblais et dépôts de tout volume.

En plus, dans les zones R1 concernées par un aléa inondation fort

- les remblais et dépôts de tout volume.

Constructions et ouvrages :

Dans l'ensemble des zones R1

- les nouvelles constructions et les extensions au sol d'habitations existantes, de locaux d'activité et de commerces existants à la date d'approbation du PPR ;
- la création ou l'extension d'établissements sensibles, en particulier les établissements recevant du public (ERP) ;
- le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ;
- la création ou l'aménagement de sous-sol ;
- l'aménagement ou la création de stationnements souterrains et de stationnements collectifs au niveau du terrain naturel ;
- les annexes (locaux secondaires constituant des dépendances destinées à un usage autre que l'habitation) ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les piscines.

En plus, dans les zones R1 concernées par un aléa fort inondation

- l'aménagement de stationnements individuels liés à un logement.

En plus, dans les zones R1 concernées par un aléa élevé et très élevé mouvement de terrain

- l'extension par surélévation des bâtiments existants ;
- les systèmes d'assainissement autonome.

Activités de loisirs :

- le stationnement de caravanes habitées, ainsi que le stationnement nocturne de camping-cars ;
- la création ou l'extension de terrain de camping ;
- la création ou l'extension d'habitations légères de loisir.

Clôtures et plantations :

Dans les zones R1 concernées par un aléa inondation

- les clôtures n'assurant pas une transparence hydraulique.

Équipements et infrastructures publiques :

- les stations d'épuration ;
- les réservoirs d'adduction en eau potable.

Stockage de produits et de matériaux :

- les centres de gestion des déchets et des produits polluants ou dangereux (centre de tri, centre de transit, déchetterie, centre de stockage, centre de traitement, etc.) ;
- le stockage de matériaux ou de produits flottants (pneus, bois et meubles, automobiles et produits de récupérations, etc.).

5.2. SONT AUTORISÉS

Sous réserve qu'ils n'accroissent pas les risques et leurs effets, qu'ils ne provoquent pas de nouveau risque et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et la vulnérabilité des biens et activités existants.

Travaux et aménagements :

Dans l'ensemble des zones R1

- les travaux, ouvrages et aménagements destinés à réduire les conséquences des différents risques recensés (travaux de protections de berges, murs de soutènements, etc.) afin notamment de protéger des zones déjà construites ou aménagées, sous réserve de mener une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers ; Conformément à l'**article R 431-16 du code de l'urbanisme**, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception, sera jointe au dossier de demande de permis ;
- les carrières dans le respect des réglementations en vigueur (notamment réglementation ICPE), sous réserve qu'une étude d'impact intègre la gestion des risques ;
- les aménagements liés à la desserte collective de parcelles, à condition de démontrer la non-aggravation des risques naturels, sous réserve de mener une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers .

En plus, dans les zones R1 concernées par un aléa inondation fort et un aléa moyen, faible à modéré ou nul mouvements de terrains

- les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou le stockage des eaux (bassin d'orage, bassin d'infiltration par exemple) sous réserve de mener une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers.

Constructions et ouvrages :

Dans l'ensemble des zones R1

- les travaux d'entretien, de réparation et de gestion courante des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du présent plan (notamment les aménagements intérieurs, les traitements et ravalements de façade, les modifications d'aspect extérieur, les réfections et réparations de toitures). Les travaux autorisés devront se faire à emprise au sol au plus égale à l'emprise initiale ;
- les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public et ceux destinés à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, si aucune solution de délocalisation n'existe (la justification devra être apportée au moment de la demande d'autorisation) ;

- les reconstructions de biens sinistrés en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, sauf en cas de sinistre dû à un des aléas naturel objet du PPR, autres que celles d'établissements sensibles, sous les conditions suivantes :
 - qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et que ce soit sur la même unité foncière ;
 - qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements ;
 - que la construction ait été régulièrement édifiée ;
 - que dans les zones concernées par un aléa mouvement de terrain, conformément à l'**article R 431-16 du code de l'urbanisme**, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant la réalisation d'une étude géotechnique et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception, sera jointe au dossier de demande de permis ;
 - que dans les zones inondables :
 - le premier niveau habitable des bâtiments d'habitation soit situé au-dessus de la cote de référence ;
 - le premier niveau fonctionnel des bâtiments d'activités soit situé au-dessus de la cote de référence.
- les changements de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires.

En plus, dans les zones R1 non concernées par un aléa fort inondation

- l'aménagement de stationnements individuels liés à un logement existant, sous réserve de ne pas empêcher le libre écoulement des eaux.

En plus, dans les zones R1 non concernées par un aléa mouvement de terrain très élevé ou élevé

- l'extension par surélévation visant uniquement à la mise en sécurité des bâtiments existants à vocation de logement ou d'hébergement, sous condition de requalification du rez-de-chaussée dans une optique de réduction de la vulnérabilité des personnes (création d'une zone refuge), sans augmentation de la capacité d'hébergement, et ce sous réserve de mener une étude technique préalable. Conformément à l'**article R 431-16 du code de l'urbanisme**, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception, sera jointe au dossier de demande de permis ;
- l'extension par surélévation visant uniquement à la mise en sécurité des bâtiments existants à vocation de commerces et d'activités (création d'une zone de stockage hors d'eau), et ce sous réserve de mener une étude technique préalable. Conformément à l'**article R 431-16 du code de l'urbanisme**, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception, sera jointe au dossier de demande de permis ;
- l'aménagement de stationnements au-dessus de la cote de référence (en ayant recours éventuellement à des remblais sous condition d'une étude technique de stabilité) et sous

réserve d'une étude technique préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation et l'absence d'incidence hydraulique pour les tiers ;

- les systèmes d'épuration autonomes individuels sont autorisés sous réserve de la réalisation d'une étude de faisabilité. Conformément à l'**article R 431-16 du code de l'urbanisme**, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception, sera jointe au dossier de demande de permis.

Activités de loisirs :

- les espaces verts, sous réserve que toutes les dispositions techniques relatives à la nature du ou des risques soient prises en compte dès la conception. En outre, des panneaux d'information et de signalisation sur les risques destinés au public seront apposés ;
- les équipements légers et de loisirs, les installations à vocation sportive et les aménagements associés (vestiaires, locaux pour entreposer le matériel, kiosques de pique-nique, sanitaires publics), sans occupation permanente, sous réserve également de la mise en place d'une information à l'attention des futurs utilisateurs sur l'existence de risques naturels et indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde à respecter (par exemple, site interdit en cas d'alerte orange cyclonique ou d'alerte fortes pluies). La surface maximale autorisée pour les locaux afférents, hors kiosques de pique-nique ayant une transparence hydraulique, sera au maximum de 20 m² de surface de plancher.

Clôtures et plantations :

- les clôtures assurant une transparence hydraulique.

Équipements et infrastructures publiques :

- les travaux d'infrastructures, réseaux techniques (eau, assainissement, électricité, télécommunication, etc.), locaux techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services destinés au public, notamment les travaux de desserte routière ou piétonne, l'implantation de mobilier urbain à condition d'être ancré dans le sol, les travaux de création de transport en commun en site propre, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques et en avertisse le public par une signalisation efficace ;
- l'installation d'unités de production d'énergie renouvelable, sous réserve du respect de la prise en compte des prescriptions d'une étude technique préalable associée à une étude d'impact exigée réglementairement par le code de l'environnement, dont l'objectif est de minimiser l'impact du projet sur les différents aléas.
- les ouvrages et équipements destinés à la Défense des Forêts Contre l'Incendie sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques et en avertisse le public par une signalisation efficace

5.3.PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX RÈGLES DE CONSTRUCTION

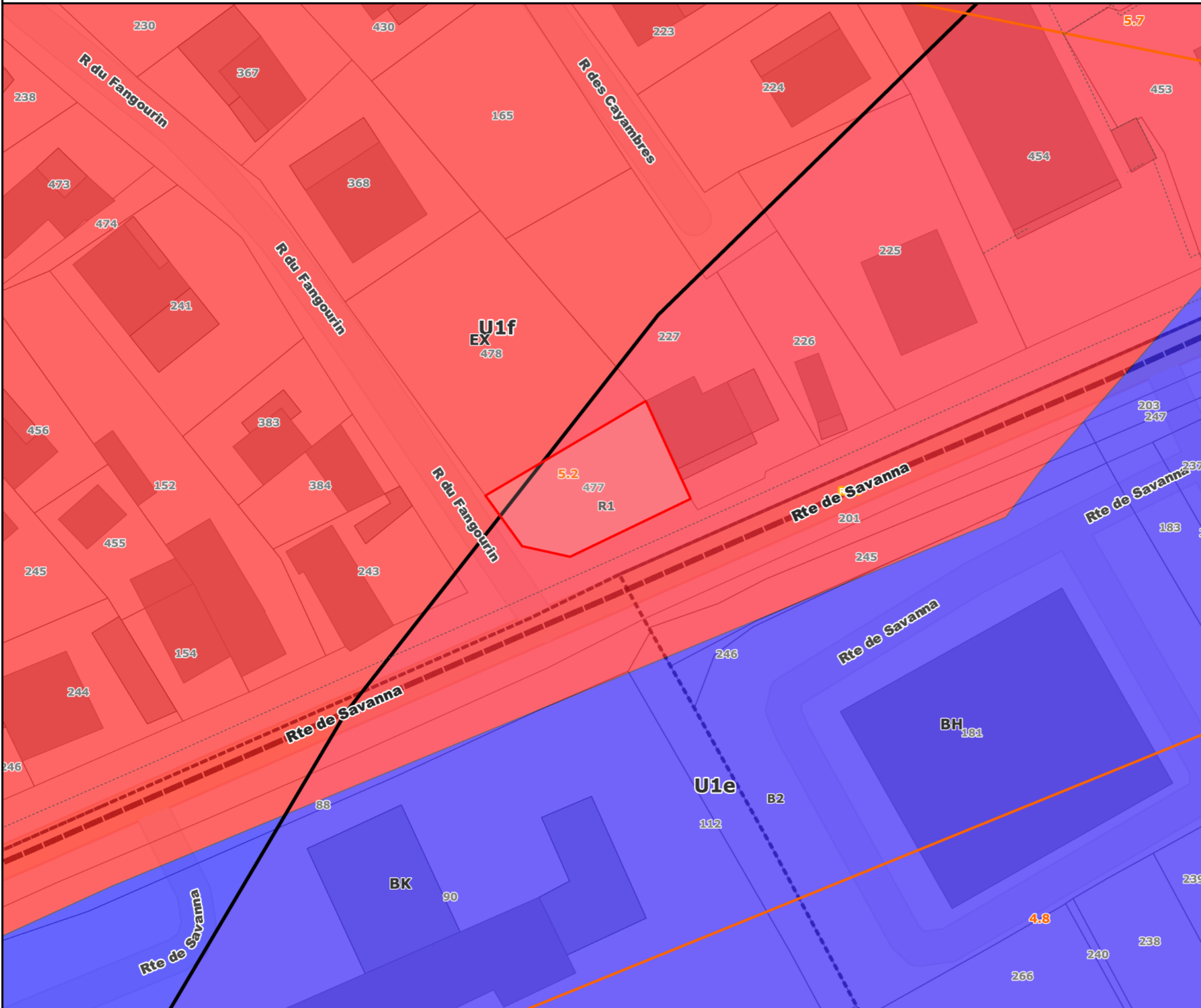
Tout **aménagement ou toute réparation sur les constructions existantes** devront être réalisés selon les prescriptions suivantes :

- les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés sous la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des matériaux convenablement traités ;
- les revêtements des sols et des murs, les protections thermiques et/ou phoniques situés sous la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) situés au rez-de-chaussée (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux. La mise hors circuit devra être effective en cas de montée des eaux ;
- les équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les appareils électroménagers devront être placés, au-dessus de la cote de référence (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants) ;
- les citernes, cuves et fosses devront être enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage devra être situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins à deux mètres au-dessus du terrain naturel ;

Les **constructions et ouvrages futurs autorisés** devront être réalisés selon les prescriptions suivantes :

- les eaux de ruissellement et les eaux de toiture devront être collectées et évacuées par l'intermédiaire de réseaux étanches jusqu'à un exutoire approprié et protégé contre l'érosion régressive ;
- un dispositif de collecte des eaux de ruissellement (caniveaux, fossé, etc.) sera mis en place en sommet de talus pour empêcher la percolation des eaux directement dans les talus ;
- les équipements électriques, électroniques, micromécaniques et les appareils électroménagers devront être mis hors d'eau ou équipés de dispositifs d'étanchéité (ou mis en place dans des locaux étanches et résistants aux écoulements de crue) ;
- des matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs devront être utilisés pour toute partie de construction située au rez-de-chaussée ;
- toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisés ;
- les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements ;
- tous les massifs de fondations doivent être arasés au niveau du terrain naturel ;
- les citernes, cuves et fosses devront être enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence. L'orifice de remplissage et l'évent devront être situés au-dessus de la cote de référence ;

- pour les travaux de construction autorisés dans la zone, de type infrastructures routières, ouvrages hydrauliques et de soutènements ou d'utilité publique, une étude technique préalable sera obligatoire. Réalisée par un homme de l'art, elle sera destinée à préciser les risques et la stabilité des ouvrages projetés. Les profondeurs de fondations, la conception des soutènements et la maîtrise des eaux seront notamment précisés par cette étude.



Objet ligne Cad

Ligne

Aléa inondation: casier

Limite de casier

Bassin de vie

Limite de bassin de vie

SUP surface

préservation des Monuments Historiques

PPR approuvé

R1

B2

Zonage PLU

Zonage

Section Cad

sectioncad

Bâtiment Cad

Bâti dur

Bâti léger

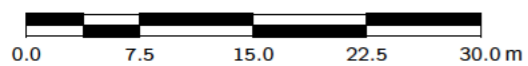
Parcelle cad. nominatif

Parcelle

Voirie axe

Route départementale

Voie circulation normale



ZONES U1a, U1b, U1c, U1d, U1f, U1g, U1pru, U1pso

Caractère des zones donné à titre indicatif

Zone	Quartiers concernés	Vocation	Formes urbaines attendues
U1a	Hyper centre	Mixité de logements, commerces de détail et services	<ul style="list-style-type: none"> • front bâti continu implanté à l'alignement • aspect : R+2+comble en front de rue ; R+3+comble en cœur d'îlot • espaces verts en cœur d'îlot possible
U1b	Caverne Etang Jacquot	Zone résidentielle mixte	<ul style="list-style-type: none"> • bâti discontinu en recul & alignement marqué par clôture • aspect : R+3+comble • espaces verts sur rue dans la marge de recul ou en cœur d'îlot.
U1c	La Butte	Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification	<ul style="list-style-type: none"> • alignement marqué par le bâti ou la clôture • aspect: R+4+comble • espaces verts sur rue dans la marge de recul ou en cœur d'îlot
U1d	Rue de la baie	Zone résidentielle mixte marquée par un aléa côtier	<ul style="list-style-type: none"> • densification limitée • aspect: R+1+comble
U1f	Grande Fontaine, Bouillon, Savanna	Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification	<ul style="list-style-type: none"> • bâti discontinu en recul et alignement marqué par clôture • aspect: R+2+comble
U1g	Grand Pourpier, Cambaie, Laperrière	Zones résidentielles dont le caractère doit être préservé	<ul style="list-style-type: none"> • tissu urbain aéré et verdoyant • aspect: R+1+comble
U1pru	1. Pôle entrée de ville 2. secteurs du Front de mer	1. Usages mixtes : logements, équipements, commerces, espaces publics 2. accueil d'activités touristiques et de loisirs	1. Verticalisation / densification 2. Urbanisme de plots ménageant des percées visuelles sur l'océan
U1pso	Grand Pourpier	Pôle Sanitaire Ouest	Verticalisation et densification

PLU approuvé le 27 septembre 2012 / Edition avril 2025 / Modifié par DCM du : 25/04/2013, 30/05/2013, 21/10/2015, 05/10/2017, 11/10/2018, 11/06/2021, 03/09/2021, 30/06/2022, 08/09/2022, 27/06/2024, 21/11/2024 et du 27/03/2025.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

• 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

• 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

• 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3.
 - **En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 800 m²**, un minimum de 30 % de la programmation logement doit être affecté à des logements aidés de type logements locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS) représentant au minimum 30% du total de la SDP affecté aux logements. Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

PLU approuvé le 27 septembre 2012 / Edition avril 2025 / Modifié par DCM du : 25/04/2013, 30/05/2013, 21/10/2015, 05/10/2017, 11/10/2018, 11/06/2021, 03/09/2021, 30/06/2022, 08/09/2022, 27/06/2024, 21/11/2024 et du 27/03/2025.

- En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus (dont la surface de plancher est inférieure à 1 800 m²) ou en cas de réalisation d'un programme de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1500 m² et strictement inférieure à 1 800 m², 30% du nombre de logements de ce programme doit être affecté soit à des logements aidés (de type logements locatifs sociaux de type LLTS, LLS, PLS) soit à des logements en accession sociale de type PTZ ou PSLA. Les chiffres obtenus par application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements seront arrondis à l'entier supérieur.
- Lorsque le programme de logements est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m², 30% du nombre de logements devra être réalisé sous la forme soit de logements locatifs sociaux (de type LLTS ou LLS ou PLS), soit de logements collectifs en accession sociale de type PTZ ou PSLA. Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

	Nombre de logements	SDP	Nb de logements locatifs aidés (LLTS, LLS, PLS)	Nb de logements en accession sociale (PSLA ou PTZ)
PC	< 20	< 1500 m ²	pas d'obligation	pas d'obligation
	≥ 20	< 1500 m ²	30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement	
	Quel que soit le nombre de logement	≥ 1500 m ² et < 1800 m ²	30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement	
	Quel que soit le nombre de logement	≥ 1800 m ²	30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement	pas d'obligation
PA	Surface du périmètre du PA		Nb de logements locatifs aidés (LLTS, LLS, PLS)	Nb de logements en accession sociale
	< 6000 m ²		pas d'obligation	pas d'obligation
		≥ 6000 m ²	30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) : - soit en locatif aidés (LLTS, LLS, PLS), - soit en accession sociale de type logement collectif en PTZ, - soit en accession sociale PSLA (individuel ou collectif).	

Cette disposition ne s'applique pas à la création de logement de fonction au bénéfice de l'Administration publique.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

PLU approuvé le 27 septembre 2012 / Edition avril 2025 / Modifié par DCM du : 25/04/2013, 30/05/2013, 21/10/2015, 05/10/2017, 11/10/2018, 11/06/2021, 03/09/2021, 30/06/2022, 08/09/2022, 27/06/2024, 21/11/2024 et du 27/03/2025.

3.2 – Condition d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de bâtir devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la voie de desserte publique.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement accessibles de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

PLU approuvé le 27 septembre 2012 / Edition avril 2025 / Modifié par DCM du : 25/04/2013, 30/05/2013, 21/10/2015, 05/10/2017, 11/10/2018, 11/06/2021, 03/09/2021, 30/06/2022, 08/09/2022, 27/06/2024, 21/11/2024 et du 27/03/2025.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

- 4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- 4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf problème technique.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Excepté en zone U1pru, en cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- 6.2 - Règle générale

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U1a

1. Cas général

Les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

2. Le long des portions de voies suivantes

- rue Marius et Ary Leblond, entre la rue Suffren et la place Général De Gaulle
- rue du Commerce, entre rue Suffren et rue Labourdonnais,

Les constructions devront comporter à hauteur du 1^{er} étage, sur toute la longueur de la façade, un balcon d'une largeur fixe de 1,5 m en saillie sur le domaine public.

3. En bordure de la Chaussée royale

Les constructions devront être implantées à l'alignement et devront avoir une hauteur minimale hé (cf. art 10) de 9 m.

Au-delà d'une hauteur de 9 m, les volumes pourront être en retrait du nu de la façade.

- en zone U1b

1. Cas général

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

2. Le long de la rue Labourdonnais

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.

3. En bordure de la Chaussée royale

Les constructions devront être implantées à l'alignement et devront avoir une hauteur minimale hé (cf. art 10) de 9 m.

Au-delà d'une hauteur de 9 m, les volumes pourront être en retrait du nu de la façade.

4. En bordure du boulevard du Front de mer (jusqu'au boulevard Jacob de la Haye)

Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum de l'emprise publique.

- en zone U1c

1. Cas général

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

2. En bordure de la Chaussée royale

Les constructions devront être implantées à 6 m strictement de l'alignement sur une hauteur minimale hé (cf. art 10) de 9 m.

Au-delà d'une hauteur de 9 m, les volumes pourront être en retrait du nu de la façade.

3. En bordure du boulevard du Front de mer (jusqu'au boulevard Jacob de la Haye)

Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum de l'emprise publique.

- en zones U1d, U1f, U1g et U1pso

Les constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum de l'emprise publique.

- en zone U1pru

1. Cas général

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 6 mètres.

2. Le long de la rue Général De Gaulle, entre la Chaussée Royale et la rue Achille Prémont

Les débords sur le domaine public sont autorisés à partir de 3,5 mètres de hauteurs sur toute la longueur de la façade, dans une limite de 1,5 mètres de profondeur.

- **6.3 - Exceptions**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- A l'alignement pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines enterrées par rapport au terrain naturel et leurs locaux techniques
- A partir de 2 mètres pour les piscines maçonnées hors sol et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisée sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronç dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indiquée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- 7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

- en zone U1a

Dans une bande de 10 m mesurée par rapport à l'emprise de la voie, les rez-de-chaussée de constructions devront être édifiés d'une limite séparative à l'autre. Pour les étages, en cas de retrait, un recul de 3 m minimum est obligatoire.

Au-delà d'une distance de 10 m mesurée par rapport à l'emprise de la voie, les constructions pourront s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 m.

- en zone U1b.

Chaque construction pourra s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- en zone U1c

Chaque construction pourra s'implanter sur deux limites séparatives sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- U1d, U1f, U1g et U1pso

Les constructions pourront s'implanter sur une seule limite séparative. Le choix de la limite séparative portera sur celle qui accueille déjà une construction riveraine contiguë.

Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- en zones U1b et U1c, pour les parcelles côté mer en bordure de la Chaussée Royale

Dans une bande de 40 m à partir de l'alignement, chaque construction devra s'implanter sur une des limites séparatives, sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m.

En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.

- en zone U1pru

Chaque construction pourra s'implanter sur une limite séparative sans limitation de longueur.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra excéder 5 mètres

- 7.3 - Exceptions

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisée sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indiquée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.
- A l'alignement pour les murs de clôture.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- 8.2 - Règle générale

- en zones U1a, U1b, U1c, U1f, U1g et U1pso

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

- en zones U1d et U1pru

Il n'est pas fixé de règle.

- 8.3 - Exceptions

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édifices techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- 10.2 - Règle générale

- en zone U1a

1. Pour les constructions s'implantant dans une bande de 15 m de longueur comptée horizontalement depuis la limite de la voie :
la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **13 m**.
2. Pour les constructions s'implantant dans une bande de 15 m de longueur comptée horizontalement depuis la limite de la voie et jouxtant un bâtiment de plus de 3 niveaux apparents combles compris :
la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **16 m**.
3. Pour les constructions s'implantant au-delà de cette bande de **15 m** :
la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **16 m**.

- en zone U1b

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **16 m**.

- en zone U1c

la hauteur maximale hé est fixée à **15 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **19 m**.

- en zones U1d et U1g

la hauteur maximale hé est fixée à **6 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **9 m**.

- en zone U1f

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;
la hauteur maximale hf est fixée à **13 m**.

- en zones U1pru et U1pso

la hauteur maximale hé est fixée à **30 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **34 m**.

- 10.3 - Exception

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en zones U1a, U1b, U1c et U1pru,
- pour les rampes d'accès en mitoyenneté rendues nécessaires par la configuration de la parcelle,
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :
- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum
- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.
- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone, à l'exception des parcelles situées le long de la Chaussée Royale.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

- 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.3 - Volumétrie

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Seules les jalousies et les volets à projection persiennés sont exemptés d'auvent.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- **11.5 - Toitures**

Pente

Sauf en zones U1pru et en U1pso, pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments culturels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées.

La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme :

- Les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- Les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et au soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- **11.6 – Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- **11.7 - Clôtures et murs de soutènement**

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer en terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zones U1a et U1c**
 - soit d'un mur plein ou ajouré d'une hauteur minimale d'1,5 m,
 - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.
- **en zone U1d**
 - d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie doublée d'une haie vive.
- **en zones U1b, U1f et U1g**
 - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
 - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

Talus, murs de soutènement

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

- **en zone U1pru**

Les clôtures sur voie ne sont pas obligatoires.

- **dans les autres zones**

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments culturels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

• **12.1 - Définition**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

• **12.2 - Normes de stationnement**

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé, sauf en zone U1pru, des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zones U1a, U1b, U1c, U1d: 1 place / logement en zones U1f, U1g : 2 places / logement

Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou par tranche de 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou par tranche de 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs...)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher

Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m ² , 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m ² .

Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- **12.3 – Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

• **12.4 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

• **12.5 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

• **13.1 - Espaces libres**

• **Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

• **Règle générale**

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Les espaces libres sont considérés comme des potentiels réservoirs de biodiversité et, à ce titre, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Au moins 50% de la surface perméable doivent être traités en espace plantés en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescentes, arbustives et herbacée.
- De manière générale et pour l'ensemble de la zone, les espèces indigènes et endémiques seront choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

Perméabilité

- en zone U1a

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **10 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, en cas de réalisation de parking en sous-sol sur le reste de la parcelle, **10 %** au moins de la superficie de l'unité foncière seront plantés sur dalle, sur une épaisseur de terre minimale de 0,8 m. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

- en zone U1b, U1c, U1f, U1g et U1pso

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U1d

Il n'est pas fixé de règle.

- en zone U1pru

Il n'est pas fixé de règle.

- Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin :

- Pour les opérations de plus de 5 lots, il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

En zone U1pru, les plantations dans 80 cm de terre et plus seront considérées comme en pleine terre.

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

La végétation existante doit être recensée

- Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutes et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.
- Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants dans les marges de reculs sur rue devront être conservés.
- Les projets de constructions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.